

Gemeinde	<b>Feldafing</b> Lkr. Starnberg
Bauleitplan	<b>10. Änderung des Flächennutzungsplans „Albers-Villa“, Garatshausen</b>
Grünordnung	Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH Kammerhof 6, 85354 Freising
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Feuerstein, Hagenauer <span style="float: right;">QS: Knö</span>
Aktenzeichen	FEF 1-15
Plandatum	10.03.2026 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen / Nutzungskonzept .....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	5
2.4	Erschließung .....	5
2.5	Flora/ Fauna.....	5
2.6	Denkmäler.....	6
2.7	Wasser.....	7
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Landes- und Regionalplan.....	8
3.2	Regionalplan .....	10
3.3	Flächennutzungsplan .....	10
3.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	11
3.5	Belange des Umweltschutzes .....	11
3.6	Bodenschutz .....	11
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Eingriff / Ausgleich</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>13</b>

### Anlage:

- **Umweltbericht** mit Abschätzung zum speziellen Artenschutz von Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH vom Dezember 2024

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 10.03.2026 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Fl.Nr. 1015/9, 1015/10, 1015/11, 1015/12 und 1015/13, alle Gemarkung Feldafing, in Bezug auf die Errichtung eines Neubaus für die Technische Universität München (TUM) und einen Umbau des bestehenden Gebäudes beschlossen.

Die Ausarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und dem Büro Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH aus Freising übertragen.

Das Areal der Hans-Albers-Villa befindet sich seit 1974 im Eigentum des Freistaates Bayern. Dieser hat das Areal unter Auflagen der TUM zur Verfügung gestellt, worauf im Juli 2022 die Übertragung der Nutzung in einem Vertrag mit der Immobilien Bayern erfolgte. Grundlage ist ein Nutzungskonzept, welches die Nutzung der Hans-Albers-Villa durch die Jungen Akademie der TUM und die gemeinsame Planung und Durchführung verschiedenartiger kultureller Veranstaltungen mit dem regionalen Kulturvereinen vorsieht.

Der Bau eines neuen Seminargebäudes stellt nicht nur eine gewünschte, sondern auch eine weitreichende und wichtige Ergänzung des Gesamtkonzeptes dar.

Sowohl die bestehende Hans-Albers-Villa als auch der geplante Neubau liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ und im Bereich von als Flächen für die Landwirtschaft oder sonstigen Grünflächen dargestellte Bereiche. Für die Umsetzung der geplanten Nutzungen ist daher eine Ausweisung der Flächen als Sondergebiet Bildung und Kultur erforderlich.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im südöstlich des Ortskerns Feldafings im Ortsteil Garatshausen und grenzt unmittelbar im Süden an Tutzingener Flur an. Es umfasst die Flurstücke mit den Nummern 1015/9, 1015/10, 1015/11, 1015/12 und 1015/13 der Gemarkung Feldafing. Die Fläche beträgt ca. 13.048 qm. Das Gelände ist bewegt, steigt von Westen nach Osten an und fällt dann stark nach Osten zum Starnberger See hin ab. Die Hans-Albers-Villa steht auf dem höchsten Punkt des Geländes.

Zur Hans-Albers-Villa in der Mitte des Areals führt ein von Bäumen gesäumter Privatweg. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die Hans-Albers-Straße im Südwesten (Gemarkung Tutzing).

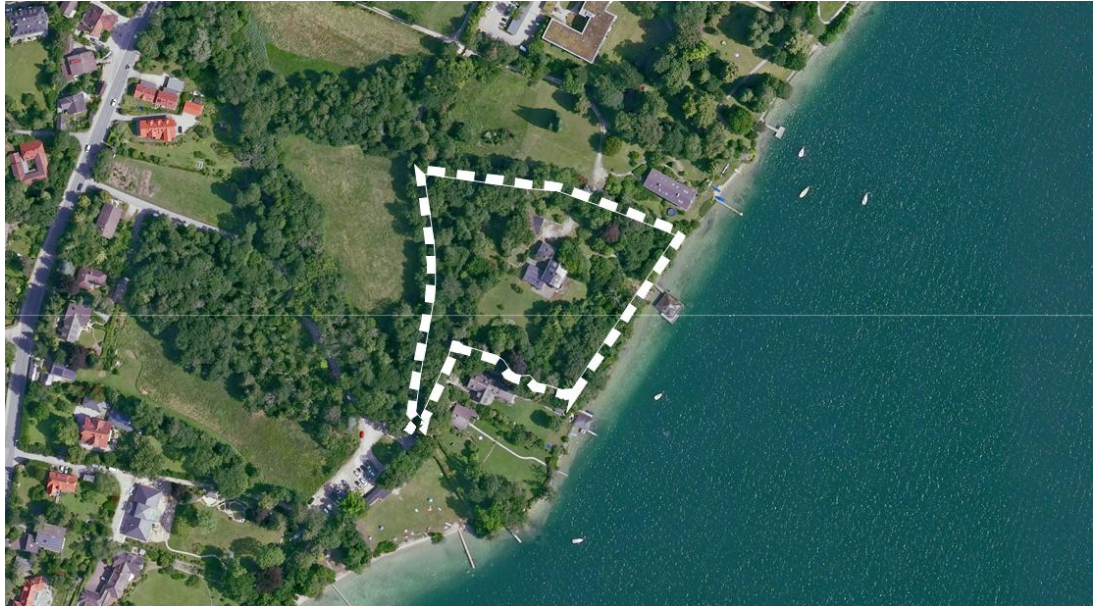


Abb. 1 Änderungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11.11.2024

## 2.2 Nutzungen / Nutzungskonzept

Ursprünglich diente die Hans-Albers-Villa dem Besitzer Hans Albers und seiner Lebensgefährtin Hansi Burg als Wohnsitz und wurde im Laufe der Zeit mehrmals umgebaut und erweitert. Hansi Burg lebte nach dem Tod von Hans Albers vor Ort und verkaufte das Anwesen dem Freistaat Bayerns unter der Auflage, dass das Grundstück für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

Später wurde das Grundstück von der Bayerischen Landesanstalt für Fischerei, einer Einrichtung des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten genutzt und als Versuchs- und Ausbildungsstation für die Seenfischerei betrieben. Nutzung und notdürftige Pflege des Parks fanden nur im seezugewandten, östlichen Teil der Anlage statt. Der westliche Teil des Parks mit Nutzgarten und Wasserbecken blieb in der Zeit nach 1978 bis in die Gegenwart ungenutzt und ohne Pflege. Das Areal wuchs zu, die ehemalige Wasserzuführung aus dem Mühlbach wurde unterbrochen.

Das Konzept der TU München sieht vor, Gebäude und Park der Albers-Villa für die „TUM: Junge Akademie“ zu nutzen. Die bestehende Albers-Villa mit Nebengebäuden werden saniert und zukünftig als Räume für die Studierenden genutzt. Der bestehende Park, welcher direkt an die Villa angrenzt, wird in seinem ursprünglichen Zustand zurückversetzt. Dazu wurde von der TUM ein Parkentwicklungskonzept erstellt, welches sich ausführlich mit dem historischen Bestand auseinandersetzt.

Ergänzend zum Bestand sollen zwei Neubauten als Seminargebäude in den Park gebaut werden. Diese Gebäude sollen sowohl für die Junge Akademie der TUM als auch für die Öffentlichkeit für Veranstaltungen oder Konzerte genutzt werden.

Die Öffentlichkeit wird zu bestimmten Zeitpunkten Zugang zum Park erhalten.

Im westlichen Bereich befinden sich historische Wasserbecken, welche behutsam wiederaufgebaut werden. Der von der Natur zugewachsene Bereich soll zukünftig als Parkanlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Freistaat Bayerns.

## 2.4 Erschließung

Das Areal der Hans-Albers-Villa kann über die südöstlich angrenzende öffentliche Straße (Hans-Albers-Straße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle Garatshausen, Weylerstraße in fußläufiger Entfernung von ca. 6 Minuten über die Weylerstraße gegeben.

Die interne Erschließung der bestehenden Hans-Albers-Villa sowie dem geplanten Neubau erfolgt über die bestehende Auffahrt, welche über die Flurnr. 1015/12, 1015/11 und 1015/9 zur bestehenden Villa hinführt. Vom dort bestehenden Vorplatz werden die einzelnen Gebäude über Fußwege erschlossen.

## 2.5 Flora/ Fauna

### 2.5.1 Lage im Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ (LSG-00403.01).

Gem. § 26 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist:

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

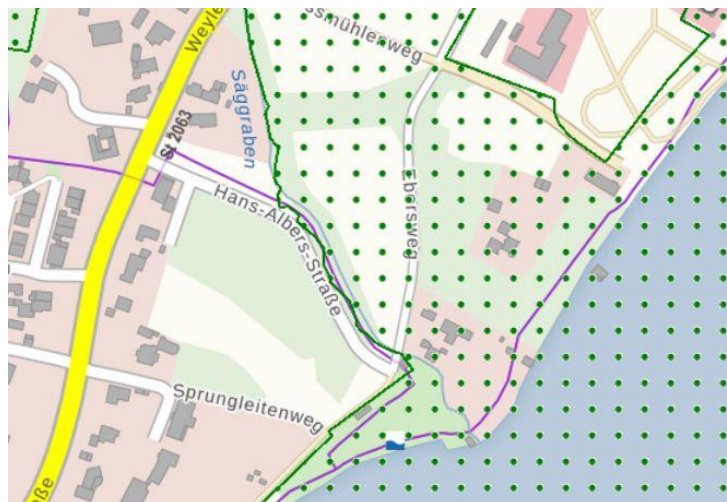


Abb. 2 LSG, ohne Maßstab, Quelle: bayernatlas, Stand 18.11.2024

In einem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht (siehe Anlage) zu entnehmen.

### 2.5.2 Biotope

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb von kartierten Biotopen. Im östlichen Bereich zum Starnberger See hin befindet sich das Biotop „Röhrichte und Gebüsche am Ufer des Starnberger Sees zwischen Niederpöcking und Tutzing“ mit Biotophaupt Nr. 8033-0054.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Biotop „Gehölze, Feuchtgebüsche und Hochstaudenfluren zwischen Garatshausen und Tutzing“ mit Biotophaupt Nr. 8033-0310.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Fauna-Flora-Habitat Gebiet (ID-Code Bayern 8133-371) sowie ein Vogelschutzgebiet (ID-Code Bayern 8133-401) an.

Detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht (siehe Anlage) zu entnehmen.



Abb. 3 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 18.11.2024

## 2.6 Denkmäler

### 2.6.1 Baudenkmäler

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baudenkmals mit Aktennummer D-1-88-118-65, bei dem es sich um den Garten der Hans-Albers-Villa handelt. Für diese historische Gartenanlage wurde ein Parkpflegekonzept ausgearbeitet. Ebenfalls wird ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, welcher sich eng mit dem Denkmalschutz und den damit einhergehenden Schutzerfordernissen befasst. Der Freiflächengestaltungsplan beinhaltet die Wiederherstellungsmaßnahmen im bestehenden Außenbereich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Baudenkmäler:

- Gartentor, syn. Toreinfahrt (Aktennummer D-1-88-118-65)
- Villa (Aktennummer D-1-88-118-65)



Eine kleine Stelle im Plangebiet wird als Geländesenke und potentieller Aufstaubebereich dargestellt.



Abb. 7 Potentielle Fließwege bei Starkregen, ohne Maßstab, Quelle: Umweltatlas Bayern, Stand 18.11.2024

Im Westen des Geltungsbereichs befinden sich bestehende Teichanlagen, welche derzeit kein Wasser mehr führen. Die Teichbecken sollen in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden und zukünftig als Überflutungsbecken bei Starkregeneignissen genutzt werden.

Detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht (siehe Anlage) zu entnehmen.



Abb. 8 und 9: bestehende Teichbecken, Stand 25.11.2024

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand vom 1. Juni 2023 hat zur Aufgabe die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen, vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden, alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren sowie Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Feldafing befindet sich südwestlich der Metropole München am Südenende des Verdichtungsraum der Region 14 (München). Die nächstgelegenen Zentren sind das Mittelzentrum Starnberg im Nordosten und das Oberzentrum Weilheim im Südwesten.

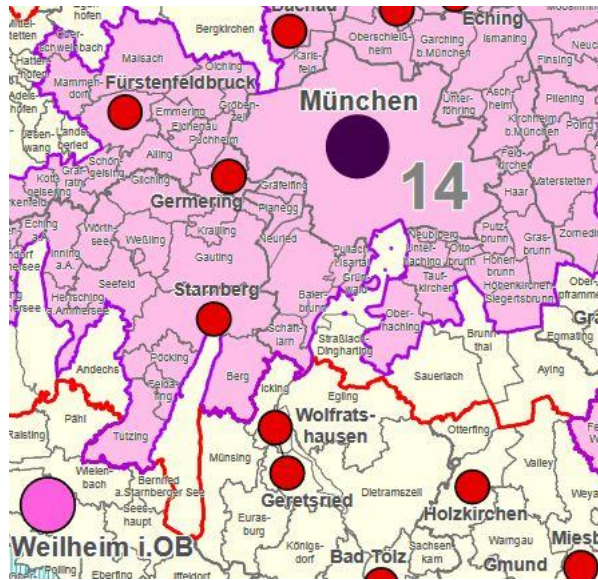


Abb. 10 LEP Bayern Anhang 2, Strukturkarte, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand 15.11.2022

Feldafing ist nach dem LEP als „Verdichtungsraum“ kategorisiert. Damit ist als Ziel formuliert, dass Verdichtungsräume und der ländliche Raum sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen sollen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 1. Juni 2023 sind übergeordnete Ziele und Grundsätze u. a. zum Thema Freizeit festgeschrieben. Aus der „Vision Bayern 2035“ ist unter dem Aspekt „Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen“ zu entnehmen:

- „Wir wollen den Bürgern, unabhängig von ihrem Wohnort, Zugang zu Arbeit, **Bildung**, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Wohnraum und **Erholung** ermöglichen. Wir wollen dazu, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, **ein flächendeckendes Netz an Einrichtungen und Dienstleistungen** der Daseinsvorsorge wie Kindertageseinrichtungen, Schulen, **Hochschulen**, Pflegeeinrichtungen, Krankenhäuser, **Kultur- und Sporteinrichtungen** sicherstellen, die aus dem Umland in angemessener Zeit zu erreichen sind.“

Der formulierte Grundsatz soll u.a. durch die Schaffung von bedarfsgerechten Bereitstellen, auch in Hinblick auf den demographischen Wandel und künftigen Generationen erreicht werden.

Ein weiteres Ziel ist die Vermeidung von Zersiedelung (Anbindegebot, LEP 3.3), indem neue Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Hier ist zu entnehmen:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- **eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage** oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, **die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen** oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete **nicht angebunden werden kann**.“

Das Vorhaben erfüllt diese Voraussetzungen.

In Hinblick auf die 10. Änderung des FNP der Gemeinde Feldafing zielt die Errichtung eines Sondergebiets für Bildung und Kultur mit unterschiedlichen Nutzungsformen für die Allgemeinheit ab und konzentriert sich durch die Lage an der Hans-Albers-Villa mit einer bestehenden Anbindung an den ÖPNV auf die behutsame Fortentwicklung bereits vorhandener Strukturen.

### 3.2 Regionalplan

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt im Regionalplan der Planregion Oberbayern nicht innerhalb eines Regionalen Grünzugs.



Abb. 11 Regionalplan München, Karte 2 Siedlung und Versorgung, ohne Maßstab, Stand 25.02.2019

Unter Verweis auf die Dokumentation der übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Umweltbericht sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planungsziele der Gemeinde Feldafing gegeben.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing stellt den für die 10. Flächennutzungsplanänderung gegenständlichen Änderungsbereich als Waldfläche und in einem kleinen Teilbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar.



Abb. 12 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 10. Änderung, ohne Maßstab

### 3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Das gesamte Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete (LSG-00403.01). In einem gemeinsamen Scoping-Termin mit dem Landrat, der Gemeinde, der Unteren Naturschutzbehörde, dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Gartendenkmalschutz, und dem Wasserwirtschaftsamt am 07.10.2024 wurde eine Befreiung nach § 7 LSG-VO in Aussicht gestellt. Die vorliegende Bauleitplanung ist die Grundlage dafür, mit ihren bestandsorientiertem Charakter und einer hochwertigen Hochbau- und Freiraumplanung das Einfügen in den Charakter des Landschaftsschutzgebietes zu erreichen. Wie dies im Detail erreicht wird kann anhand des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens nachvollzogen werden.

Weiterhin befinden sich die Biotope „Röhrichte und Gebüsche am Ufer des Starnberger Sees zwischen Niederpöcking und Tutzing“ (Biotophaupt Nr. 8033-0054) und „Gehölze, Feuchtgebüsche und Hochstaudenfluren zwischen Garatshausen und Tutzing“ (Biotophaupt Nr. 8033-0310) im Geltungsbereich der Flächennutzungsänderung. Beeinträchtigungen der Biotope sind jedoch nicht zu erwarten.

Detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht (siehe Anlage) zu entnehmen.

### 3.5 Belange des Umweltschutzes

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt und ist der Begründung beigelegt. Die Ergebnisse werden im Zuge der Planung berücksichtigt.

Detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht (siehe Anlage) zu entnehmen.

### 3.6 Bodenschutz

Ziel der Planung ist es, das bestehende Anwesen durch den Neubau von zwei Seminargebäuden zu ergänzen und in die vorhandene Struktur behutsam einzufügen.

Hierfür ist die Nutzung bestehender Infrastruktur und bereits bestehender Gebäude bereits angelegt, welche sich günstig auf die Inanspruchnahme von Grund und Boden auswirkt.

Die geplante Nutzung lässt sich nicht an einem beliebigen Ort im Gemeindegebiet verwirklichen. Möglich ist sie nur an dem Anwesen, das als Wohn- und Arbeitsort von Hans Albers gedient hat.

Detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht (siehe Anlage) zu entnehmen.

#### **4. Planinhalte**

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird der Änderungsbereich überwiegend als Grünfläche (Zweckbestimmungen: Parkanlage) dargestellt.

Eingebettet in diese großflächigen Grünflächen wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildung & Kultur dargestellt. Eine darüber hinausgehende Konkretisierung ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, zumal die genaue Art der baulichen Nutzung in dem parallel hierzu aufgestellte Bebauungsplan genauer definiert wird.

#### **5. Eingriff / Ausgleich**

Detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht (siehe Anlage) zu entnehmen.

#### **6. Klimaschutz, Klimaanpassung**

Die Planung hat das Ziel, am Standort der Hans-Albers-Villa über einen Neubau für das Seminargebäude eine Nutzung für die Junge Akademie sowie den Zugang für die Öffentlichkeit zu ermöglichen. Die überplanten Flächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie sind von großen Grün- und Waldflächen umgeben. Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem werden durch das dargestellte Sondergebiet keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, in Anspruch genommen.

## 7. Alternativen

Das Planungserfordernis ist ortsgebunden, da vor Ort im Rahmen der unterschiedlichen Planungen die Erinnerung an Hans-Albers und seine Lebensgefährtin Hansi Burg. Durch den Erinnerungsort und die Reaktivierung der Wasserbecken soll auch ein Zugang für die Öffentlichkeit an diesen historischen Ort stattfinden, wo Hans Albers gelebt und gewirkt hat. Deswegen wurden keine alternativen Standorte zur vorliegenden Planung geprüft.

## 8. Anlagen

- Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH: Umweltbericht mit Abschätzung zum speziellen Artenschutz, Stand vom Dezember 2024

Gemeinde

Feldafing, den .....

.....  
Bernhard Sontheim, Erster Bürgermeister